

**PORTOFOLIO OPTIMAL PADA SEKTOR
PROPERTI, REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN
DENGAN MODEL INDEKS TUNGGAL**

Laporan Tugas Akhir
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana dari
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Oleh :
YANTO
NPM. : 05 02 12343



**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
YOGYAKARTA, JUNI 2009**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI TUGAS AKHIR	iii
KATA HANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
INTISARI.....	xii
I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar belakang.....	1
1.2. Perumusan masalah	2
1.3. Batasan masalah.....	2
1.4. Tujuan dan manfaat tugas akhir.....	3
1.5. Sistematika penulisan	4
II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Investasi.....	5
2.1.1. Tipe-tipe Investasi	5
2.1.2. Proses Investasi	7
2.2. Saham	8
2.2.1. Definisi Saham	8
2.2.2. Jenis-jenis Saham	9
2.2.3. Penjualan dan Pembelian Saham.....	10
2.3. Diversifikasi.....	12
2.4. Portofolio	12
2.4.1. Definisi Portofolio	12
2.4.2. Return.....	12
2.4.3. Return Portofolio	14
2.4.4. Risiko	14
2.4.5. Risiko Sistematis dan Risiko Tidak Sistematis	16
2.4.6. Preferensi Investor Terhadap Risiko.....	17
2.4.7. Hubungan antara Return Ekspektasi dengan Risiko.....	18
2.4.8. Model Indeks Tunggal (<i>Single-Index Model</i>)	19
2.4.9. Asumsi-asumsi pada Model Indeks Tunggal	19
2.4.10. Kelebihan dan Kelemahan Model Indeks Tunggal	20
2.4.11. Beta	21
2.4.12. Variabel Acak yang Independen Terhadap Pasar.....	22
2.4.13. Portofolio Optimal	23
2.4.14. Portofolio Optimal Berdasarkan Model Indeks Tunggal.....	24

III. METODOLOGI PENELITIAN	
3.1. Jenis dan Sumber Data	27
3.2. Populasi dan Sampel	27
3.3. Metode Pengolahan Data	29
IV. ANALISIS DATA	
4.1. Deskripsi Sampel	33
4.2. Return Realisasi Sekuritas dan Pasar	33
4.3. Return Ekspektasi Sekuritas	35
4.4. Perhitungan Beta	36
4.5. Nilai Ekspektasi yang Independen Terhadap Kinerja Pasar	41
4.6. Varian Kesalahan Residu	43
4.7. Return Aktiva Bebas Risiko (SBI)	44
4.8. <i>Excess Return To Beta Rasio</i> (ERB)	45
4.9. Faktor A,B dan C	46
4.10. Pembentukan Portofolio Optimal	48
4.11. Proporsi Portofolio Optimal	49
4.12. Risiko dan Return Portofolio Optimal	50
4.13. Pengaruh Perubahan SBI terhadap Portofolio Optimal	52
V. KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1. Kesimpulan	55
5.2. Saran	56
DAFTAR PUSTAKA	58
LAMPIRAN	59

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1. Nama-nama Perusahaan yang akan dijadikan sampel.....	28
Tabel 4.2. Harga Saham CIPUTRA DEVELOPMENT TBK (CTRA) tgl 2 Jan- 28 Feb 2003	34
Tabel 4.3. Hasil Perhitungan Return Ekspektasi	35
Tabel 4.4. Perhitungan Beta (β).....	36
Tabel 4.5. Perhitungan Nilai Ekspektasi yang Independen Terhadap Kineja Pasar	42
Tabel 4.6. Contoh Perhitungan Kesalahan Residu Saham CTRA.....	43
Tabel 4.7. Hasil Perhitungan Varian Kesalahan Residu	44
Tabel 4.8. Hasil Perhitungan ERB dan Rank	45
Tabel 4.9. Hasil Perhitungan Nilai C untuk Masing-masing Sekuritas	47
Tabel 4.10. Sekuritas yang Terseleksi Membentuk Portofolio Optimal.....	48
Tabel 4.11. Hasil Perhitungan Proporsi untuk Masing-masing Sekuritas	49
Tabel 4.12. Hasil Perhitungan Return Portofolio	50
Tabel 4.13. Hasil Perhitungan Risiko Portofolio.....	51
Tabel 4.14. Hasil Perhitungan Bobot Saham dalam Portofolio Optimal dengan Beragam Nilai R_{BR}	53

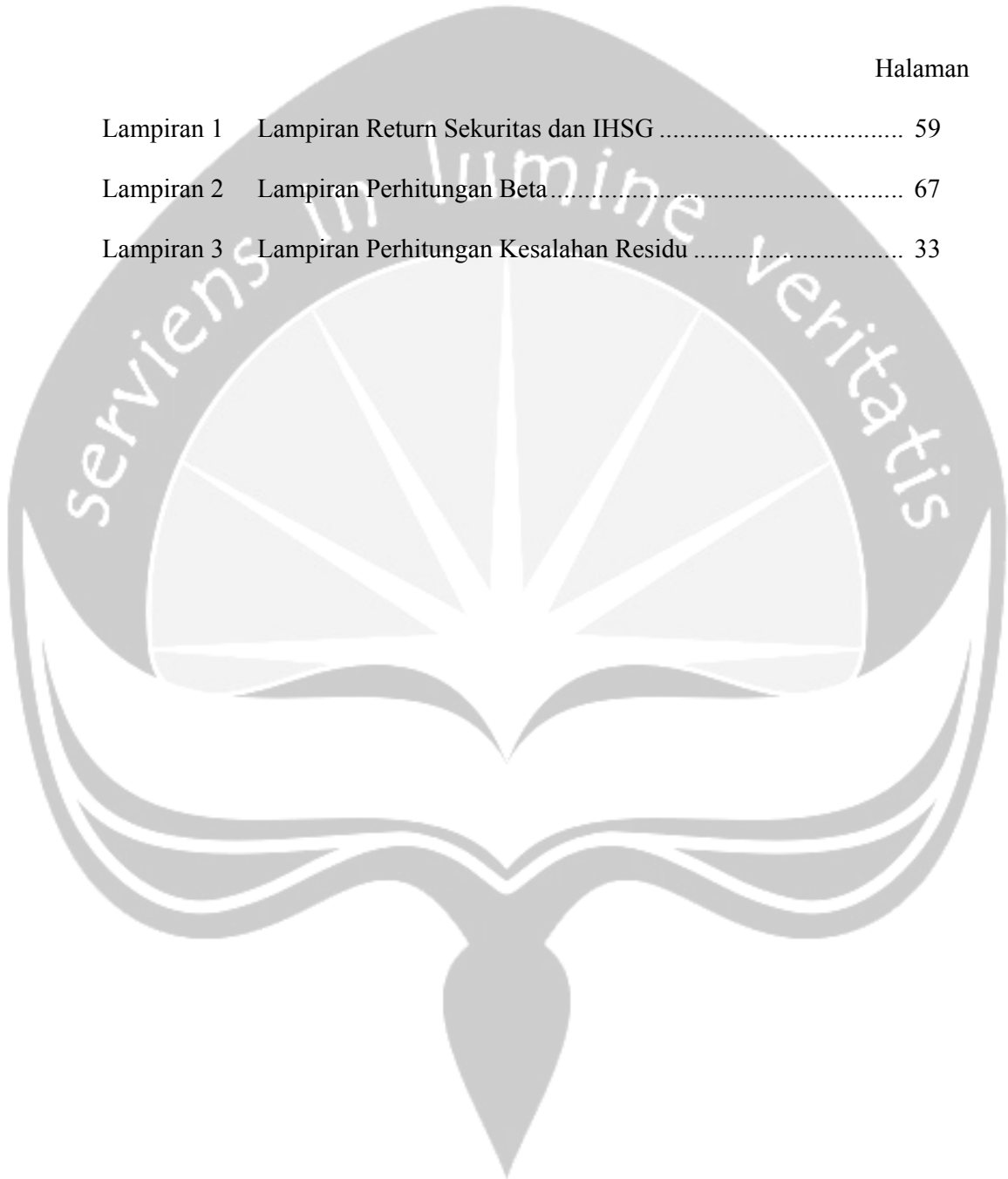
DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Pedoman Menjual dan Membeli Saham	11
Gambar 2.3. Hubungan Positif antara Return dan Risiko.....	18
Gambar 4.1. Beta BIPP	37
Gambar 4.2. Beta CTRA.....	37
Gambar 4.3. Beta DART.....	37
Gambar 4.4. Beta DIDL.....	37
Gambar 4.5. Beta DUTI.....	37
Gambar 4.6. Beta ELTY	37
Gambar 4.7. Beta JIHD.....	37
Gambar 4.8. Beta JRPT.....	37
Gambar 4.9. Beta KIJA.....	38
Gambar 4.10. Beta MDLM	38
Gambar 4.11. Beta OMRE.....	38
Gambar 4.12. Beta PTR A	38
Gambar 4.13. Beta PUDP	38
Gambar 4.14. Beta PWON.....	38
Gambar 4.15. Beta PWSI.....	38
Gambar 4.16. Beta SMDM	38
Gambar 4.17. Beta SMRA	39
Gambar 4.18. Beta LKPR	39

Gambar 4.19. Beta SSIA	39
Gambar 4.20. Beta BKSL	39
Gambar 4.21. Beta LPCK	39
Gambar 4.22. Beta RBMS	39
Gambar 4.23. Beta SIIP	39
Gambar 4.24. Beta BMSR	39
Gambar 4.25. Beta CKRA	40
Gambar 4.26. Beta CTRS.....	40
Gambar 4.27. Beta FMII	40
Gambar 4.28. Beta JAKA	40
Gambar 4.29. Beta KPIG	40
Gambar 4.30. Beta GMTD.....	40
Gambar 4.31. Beta LAMI	40
Gambar 4.32. Beta RODA	40
Gambar 4.33. Beta ADHI.....	41
Gambar 4.34. Beta TOTL	41

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Lampiran Return Sekuritas dan IHSG	59
Lampiran 2 Lampiran Perhitungan Beta	67
Lampiran 3 Lampiran Perhitungan Kesalahan Residu	33



INTISARI

PORTOFOLIO OPTIMAL PADA SEKTOR PROPERTI, REAL ESTATE DAN KONSTRUKSI BANGUNAN DENGAN MODEL INDEKS TUNGGAL, Yanto, NPM 05.02.12343, tahun 2009, Bidang Keahlian Manajemen Konstruksi, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Tahun 1997 yang merupakan tahun krisis ekonomi yang melanda Indonesia membuat berbagai sektor mengalami keterpurukan, salah satunya adalah pada sektor properti, real estate dan konstruksi bangunan.. Seiring dengan waktu yang berlalu, membuat sektor ini kembali pulih. Kembali pulihnya sektor ini memberikan peluang bagi investor untuk melakukan investasi. Salah satu cara untuk berinvestasi adalah sekuritas dalam bentuk saham melalui pasar modal. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui return dan risiko dalam portofolio optimal serta proporsi-proporsi yang terbentuk dalam portofolio optimal tersebut.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang didapat dengan dokumentasi dan memiliki beberapa kriteria seperti perusahaan yang dijadikan sampel dalam penelitian ini adalah perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia, yang bergerak dalam sektor Properti, Real Estate dan Konstruksi Indonesia serta selama periode pengamatan melakukan perdagangan saham. Jumlah perusahaan yang dijadikan sampel sebanyak 34 perusahaan.

Dari hasil analisis data didapatkan 23 perusahaan yang terbentuk dalam portofolio optimal dengan suku bunga SBI rata-rata 3 bulan 0,76% dan dengan return portofolio sebesar 4,4289 % serta dengan risiko sebesar 0,0417 %. Dari hasil perhitungan proporsi diperoleh proporsi tertinggi sebesar 7,6556% oleh saham DIDL dan proporsi terendah sebesar 0,8897% oleh saham PTR.A.

Kata kunci : investasi, saham, portofolio optimal, return dan risiko , proporsi